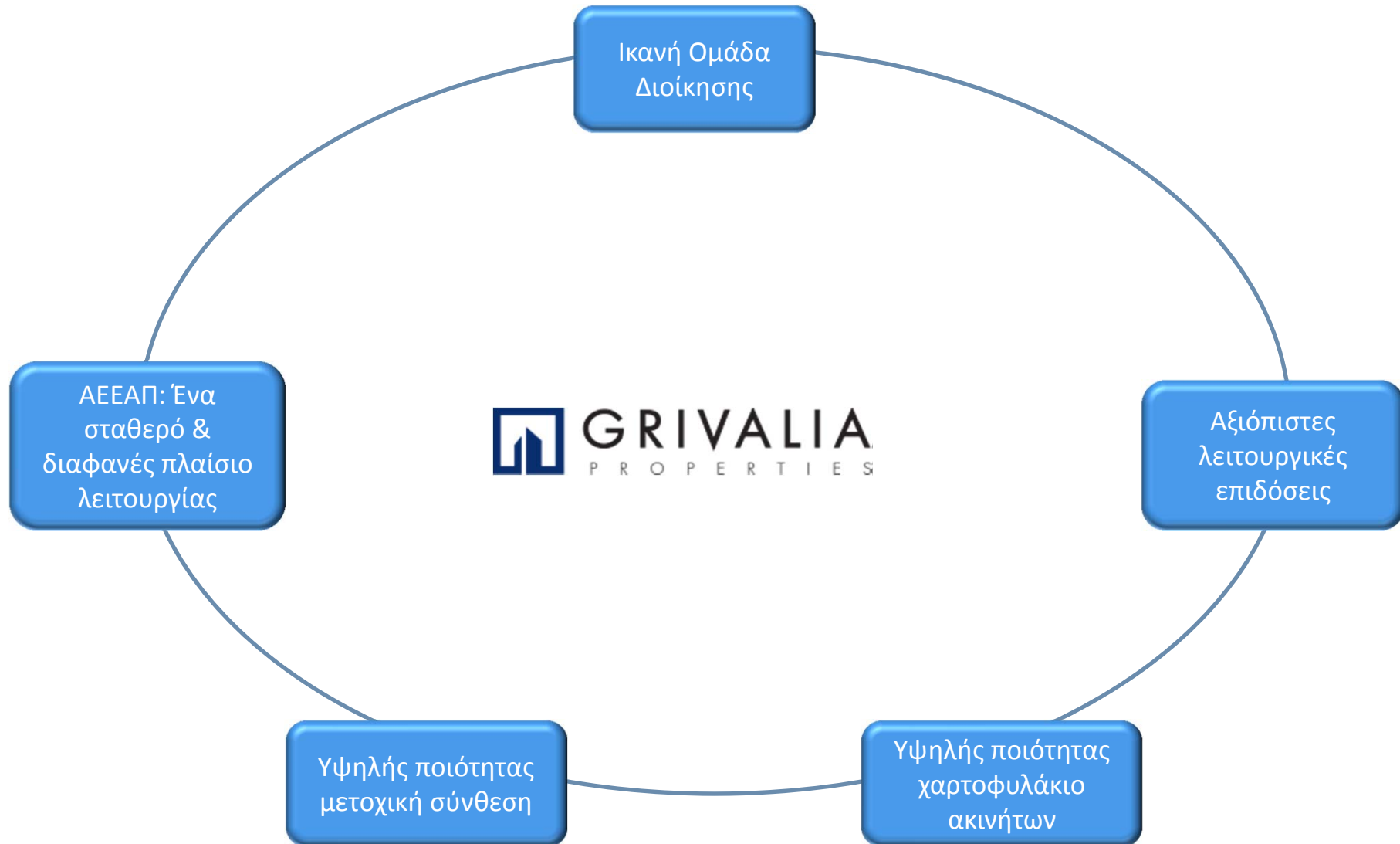
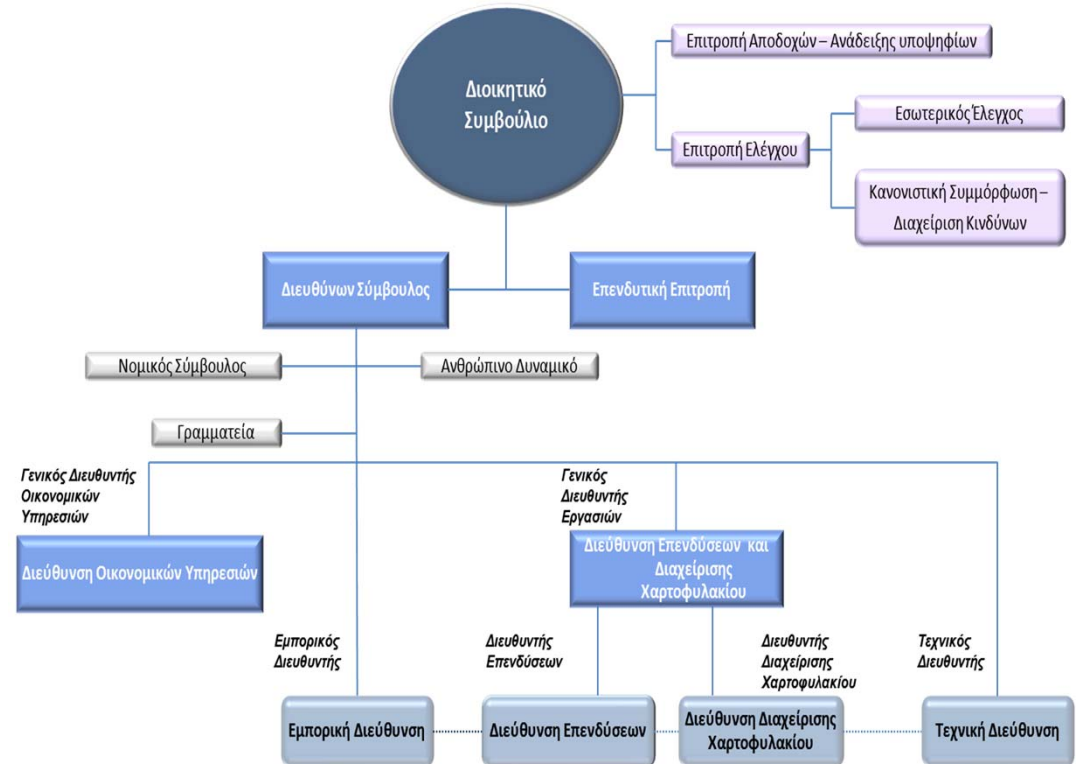


Η κορυφαία ελληνική ΑΕΕΑΠ



Ευέλικτη & αποδοτική οργανωτική δομή

- ✓ Ικανή Ομάδα Διοίκησης
- ✓ Απαράμιλλη στελεχιακή εμπειρία
- ✓ Πλήρες φάσμα υπηρεσιών
- ✓ Ισχυρό ιστορικό απόδοσης



Τα αναλυτικά βιογραφικά σημειώματα των Διευθυντικών Στελεχών είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:
www.grivalia.com
<http://grivalia.com/eteria/eteriki-diakivernisi/diefthintika-stelechi>

Οι θυγατρικές μας

Ελλάδα



Cloud Ελλάς Α.Ε.

Ρουμανία



Seferco Development S.A.
Retail Development S.A.
Eliade Tower S.A.

Σερβία



Reco Real Property A.D.

Λουξεμβούργο



Grivalia Hospitality S.A.
Grivalia New Europe S.A.

Ο Όμιλος με μια ματιά

86 Ακίνητα ≈ **€826 εκατ.**
 Ποσοστό πληρότητας **95,4%**
 Επιφάνεια οικοπέδων **1.173.447 τ.μ.**
 Επιφάνεια κτιρίων **743.902 τ.μ.**
 Υπολειπόμενος
 συντελεστής δόμησης **26.463 τ.μ.**

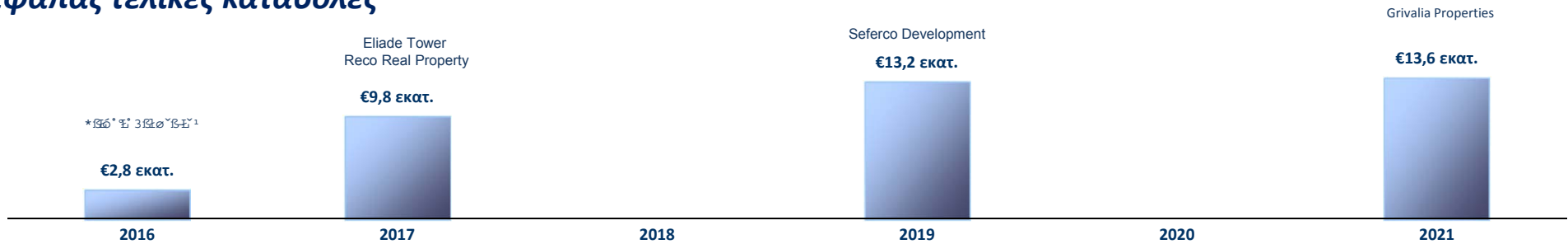
€112 εκατ. Χρηματικά
 διαθέσιμα

€59 εκατ. Δανεισμός
 Μέσο σταθμισμένο κόστος δανεισμού **2,72%**
 Μέσος όρος λήξης δανεισμού **4 χρόνια**
 Δάνεια προς Σύνολο Ενεργητικού **6%**
 Δάνεια προς επενδύσεις (L.T.V.) **7%**
 Σύνολο εφάπαξ τελικών καταβολών **€39 εκατ.**

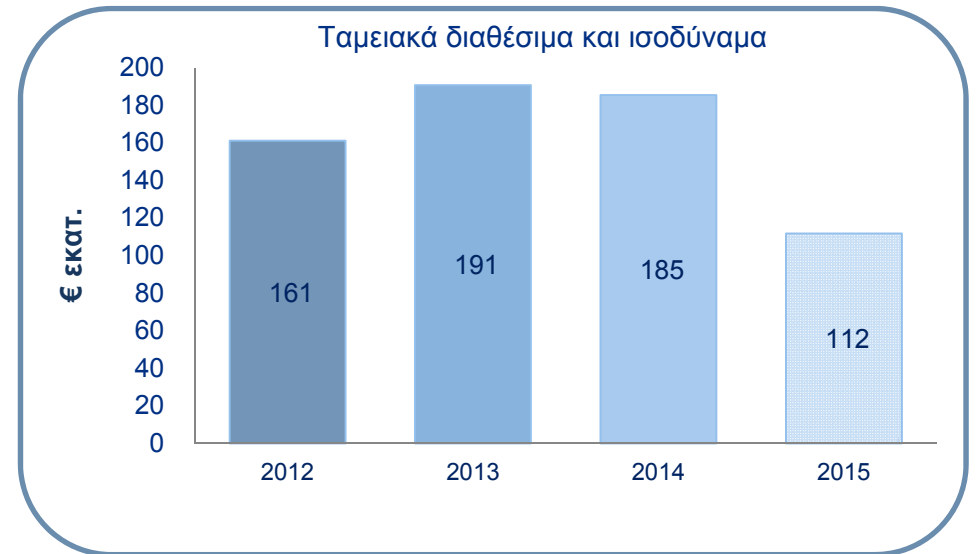
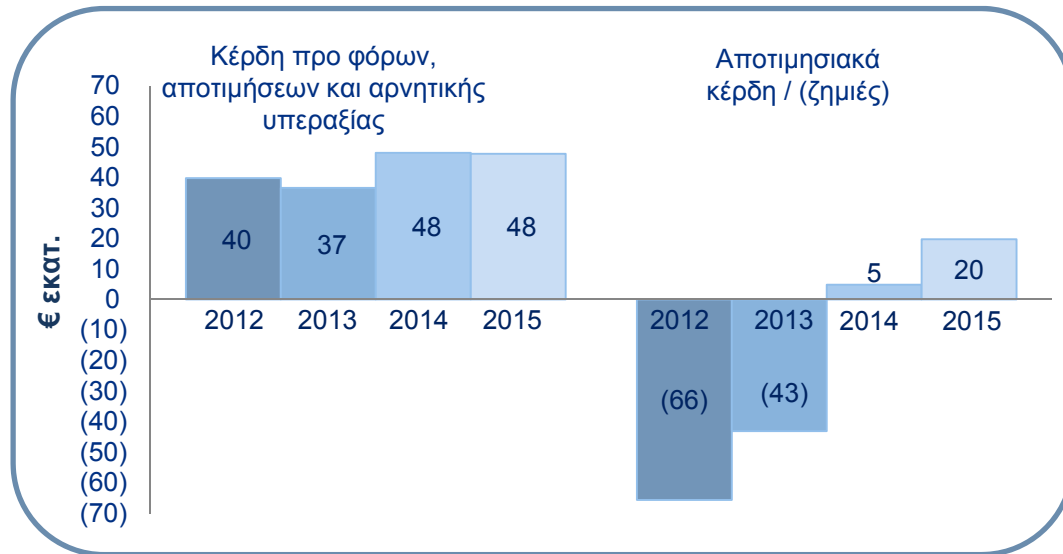
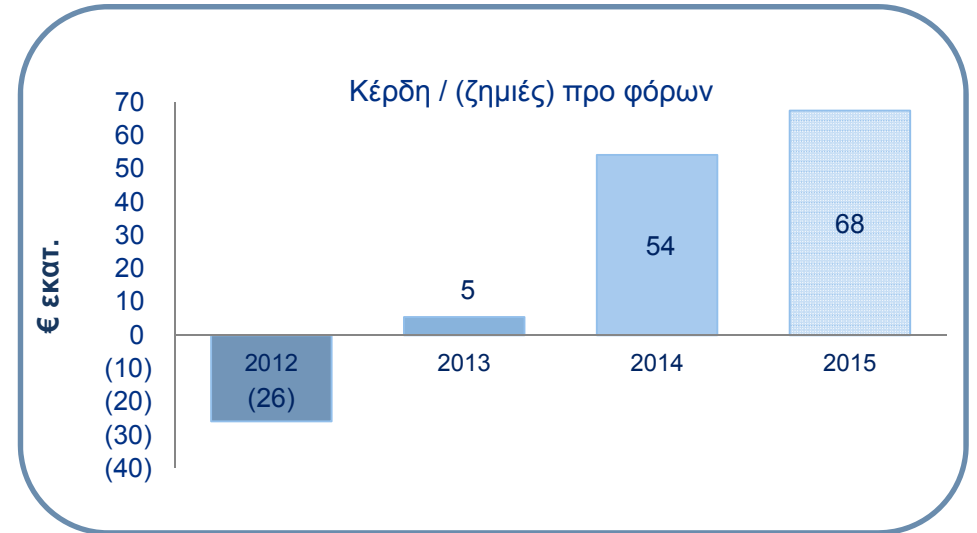
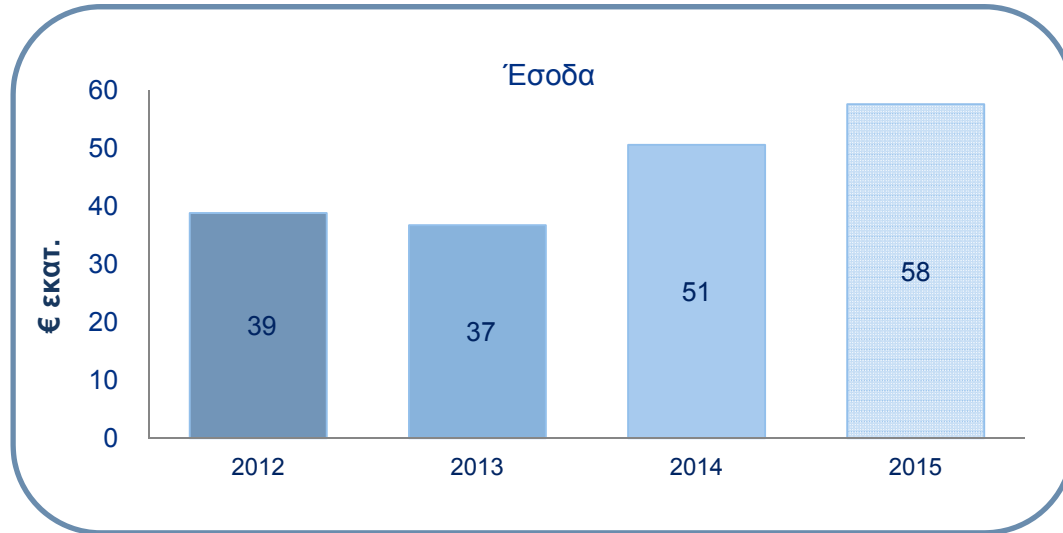
Χρονοδιάγραμμα λήξης δανεισμού 12.2015



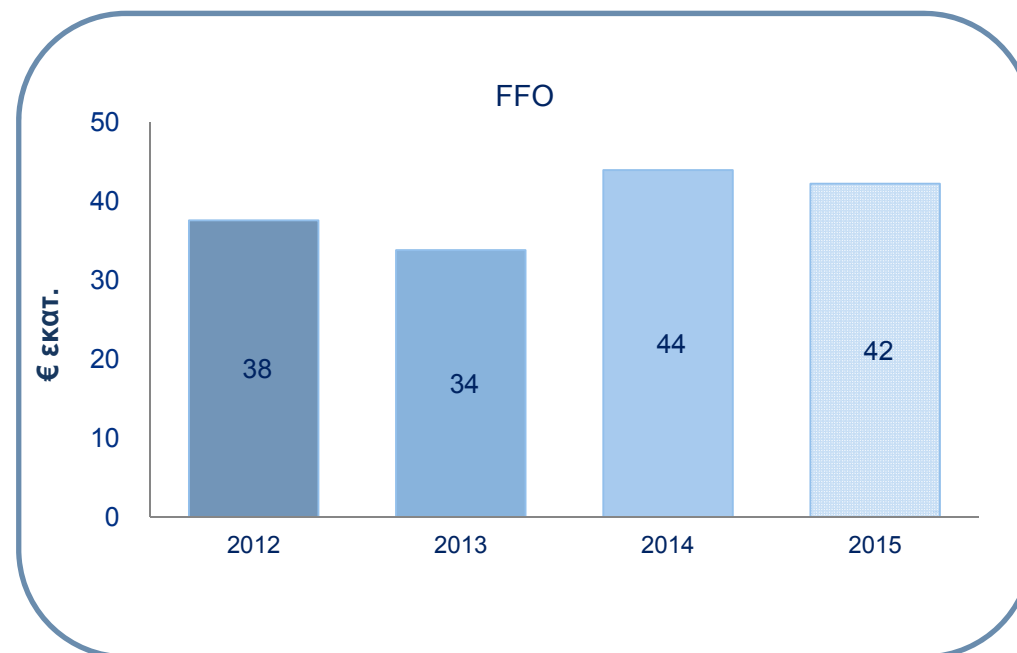
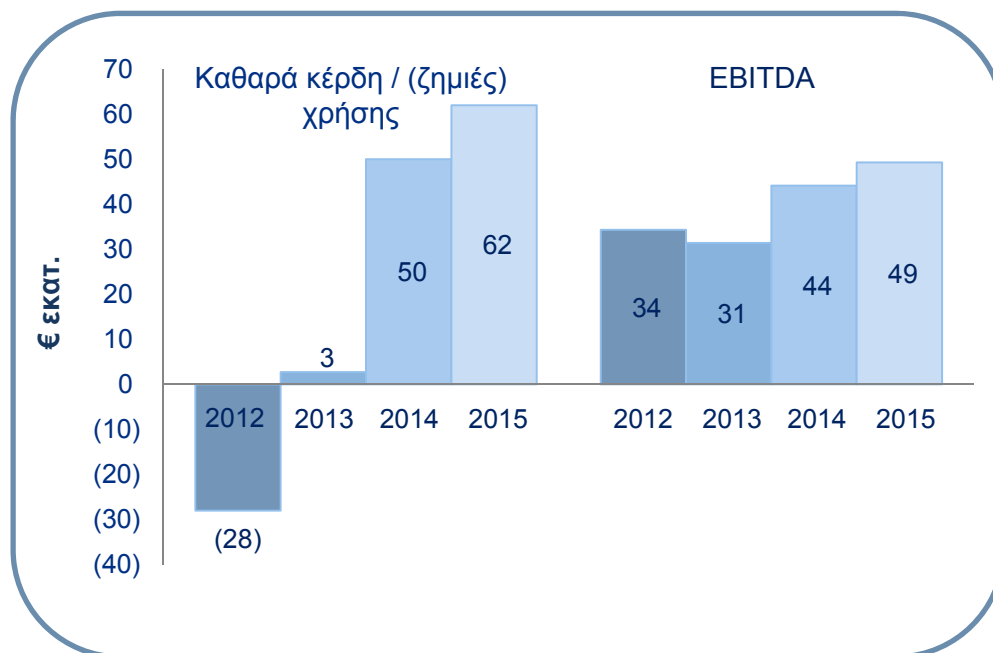
Εφάπαξ τελικές καταβολές



Ισχυρές & Αξιόπιστες Οικονομικές Επιδόσεις



Ισχυρές & Αξιόπιστες Οικονομικές Επιδόσεις



EBITDA Υπολογισμός	2012	2013	2014	2015
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)	(32)	(12)	49	69
Μείον: Αποτιμησιακά κέρδη / (ζημιές)	(66)	(43)	5	20
Προσαρμοσμένο EBITDA	34	31	44	49

FFO Υπολογισμός	2012	2013	2014	2015
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	(28)	3	50	62
Μείον: Αρνητική υπεραξία	-	12	1	-
Μείον: Αποτιμησιακά κέρδη / (ζημιές)	(66)	(43)	5	20
FFO	38	34	44	42

Ανάλυση Χαρτοφυλακίου

Γραφεία



27 ακίνητα

238.453 τ.μ.
37,1% των συνολικών
ενοικίων
92,1% πληρότητα

Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα



31 ακίνητα

247.344 τ.μ.
31,3% των συνολικών
ενοικίων
99,6% πληρότητα

Βιομηχανικά κτίρια



5 ακίνητα

85.167 τ.μ.
6,9% των συνολικών
ενοικίων
96,0% πληρότητα

Μικτής χρήσης



17 ακίνητα

88.563 τ.μ.
17,2% των συνολικών
ενοικίων
87,5% πληρότητα

Ειδικής χρήσης



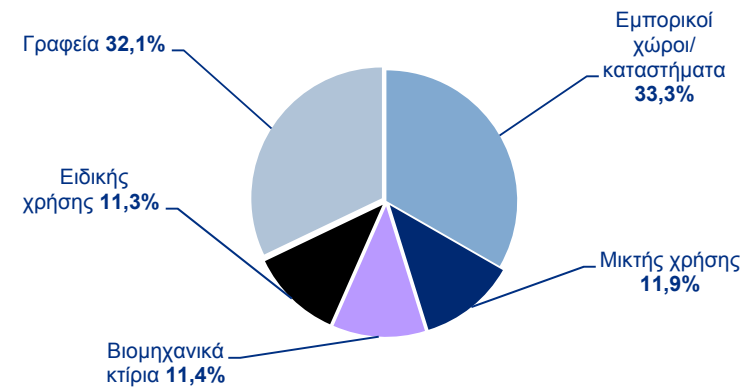
5 ακίνητα

84.375 τ.μ.
7,5% των συνολικών
ενοικίων
100% πληρότητα

Περίληψη χαρτοφυλακίου

• Ακίνητα:	85
• Οικόπεδα:	1
• Ποσοστό πληρότητας:	95,4 %
• Επιφάνεια οικοπέδων:	1.173.447 τ.μ.
• Επιφάνεια κτιρίων:	743.902 τ.μ.
• Υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης:	26.463 τ.μ.

% GLA ανά τομέα



79,5% του συνόλου των GLA είναι υπέργεια και 20,5% είναι υπόγεια

Ανάλυση Χαρτοφυλακίου

Γεωγραφική διασπορά

Βελιγράδι & ΝΙΣ

Αρ. ακινήτων	2
GLA (τ.μ.)	6.379
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	13,6
% επί του συνόλου της εκτιμηθείσας αξίας	1,6%

Βουκουρέστι & ΙΑΣΙ

Αρ. ακινήτων	3
GLA (τ.μ.)	40.435
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	74,7
% επί του συνόλου της εκτιμηθείσας αξίας	9,1%

Υπόλοιπη Ελλάδα

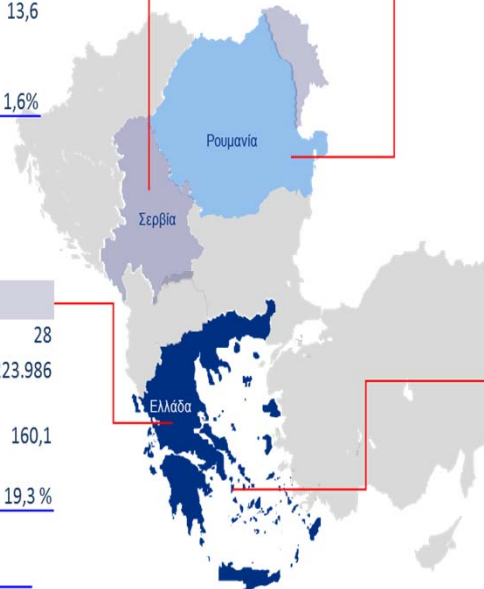
Αρ. ακινήτων	28
GLA (τ.μ.)	223.986
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	160,1
% επί του συνόλου της εκτιμηθείσας αξίας	19,3%

Αθήνα & ευρύτερη περιοχή Αθηνών

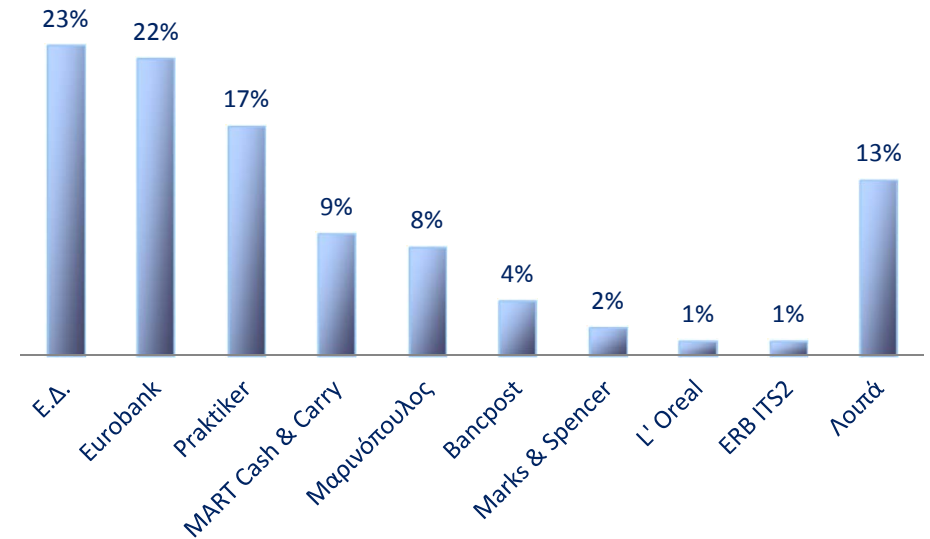
Αρ. ακινήτων	53
GLA (τ.μ.)	473.102
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	579,6
% επί του συνόλου της εκτιμηθείσας αξίας	70,0%

Ελλάδα: 89,3%

Εξωτερικό: 10,7%



Μείγμα μισθωτών



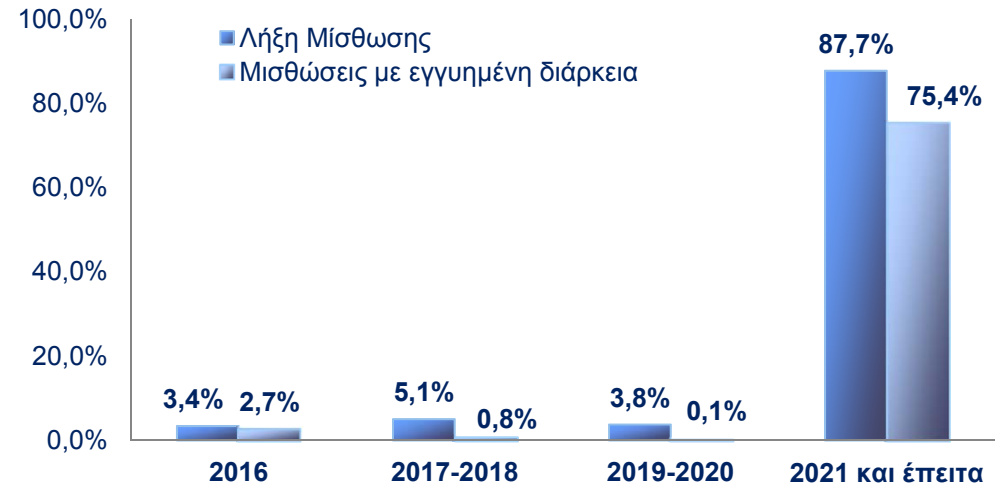
Σημείωση: με βάση τα ετησιοποιημένα έσοδα.

Ελκυστικοί όροι μισθώσεων

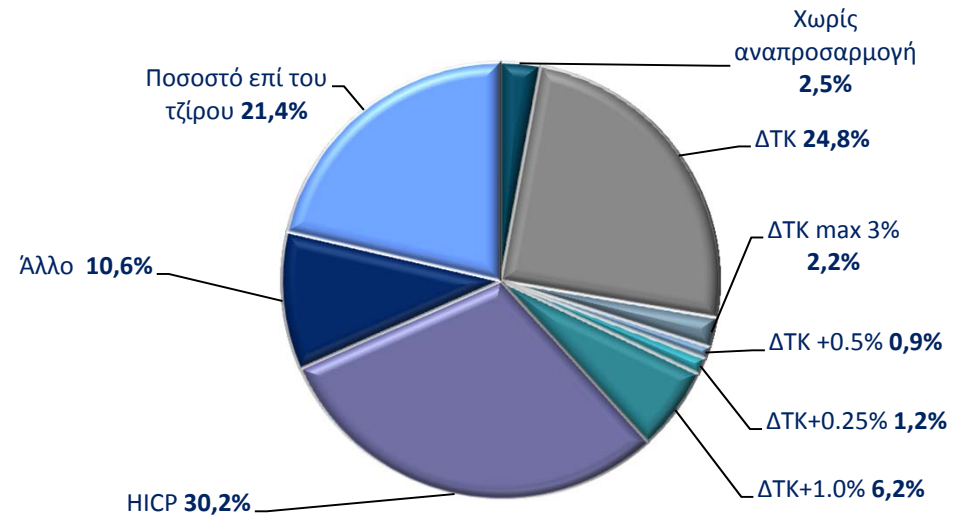
Σύνοψη μισθώσεων

- Μέση σταθμισμένη διάρκεια μισθώσεων 11,6 χρόνια
- 79,0% του συνολικού ετήσιου μισθώματος προέρχεται από μισθώσεις εγγυημένης διάρκειας
- Σύνδεση μισθώματος με τις πωλήσεις των μισθωτών στην πλειοψηφία των καταστημάτων εμπορικών χώρων, προοπτική μελλοντικών θετικών αναπροσαρμογών
- Την ευθύνη της τακτικής συντήρησης φέρουν οι μισθωτές στο σύνολο των μισθώσεων

Λήξεις (ως % ετήσιου μισθώματος)



Συμβατικές αναπροσαρμογές ενοικίων



Πραγματοποιηθείσες επενδύσεις: 2014 έως σήμερα

Σύνολο επενδύσεων ≈ **€285 εκατ.**, Δημιουργία αξίας ≈ **€41,4 εκατ.**



Χαρτοφυλάκιο 4 εμπορικών καταστημάτων DIY & οικιακού εξοπλισμού

Απόδοση εισόδου 12,9% / Ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο 2013

- Χαρτοφυλάκιο 4 καταστημάτων με κύριο χρήστη τη μεγαλύτερη και πιο επιτυχημένη αλυσίδα του κλάδου στην Ελλάδα, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 65.100 τ.μ.
- 100% πληρότητα, ετήσιο μισθωτικό έσοδο €6,45 εκατ.
- Τίμημα: **€50,0 εκατ.**
- Δημιουργία αξίας 31.12.2015: **€14,3 εκατ.**



Χαρτοφυλάκιο δύο αποθηκών στον Ασπρόπυργο Αττικής

Απόδοση εισόδου 11,7% / Ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο 2014

- Σύγχρονες κατασκευές με μοντέρνες προδιαγραφές, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 32.000 τ.μ.
- 100% πληρότητα, ετήσιο μισθωτικό έσοδο €1,66 εκατ.
- Τίμημα: **€14,2 εκατ.**
- Δημιουργία αξίας 31.12.2015: **€3,8 εκατ.**



Ελληνικό Δημόσιο, Απόκτηση και ταυτόχρονη εκμίσθωση

Απόδοση εισόδου 9,63% / Ολοκληρώθηκε τον Μάιο 2014

- Χαρτοφυλάκιο 14 ακινήτων στην Αθήνα και άλλες τοποθεσίες στην Ελλάδα, επιφάνειες γραφείων περίπου 136.000 τ.μ.
- 100% πληρότητα, ετήσιο μισθωτικό έσοδο €14,05 εκατ.
- Τίμημα: **€145,8 εκατ.**
- Δημιουργία αξίας 31.12.2015: **€3,9 εκατ.**

Πραγματοποιηθείσες επενδύσεις: 2014 έως σήμερα



Εμπορικό κατάστημα οικιακού εξοπλισμού Praktiker στο Ηράκλειο Κρήτης

Απόδοση εισόδου 9,5% / Ολοκληρώθηκε το Μάρτιο 2015

- Ταυτόχρονη απόκτηση & εκμίσθωση καταστήματος της μεγαλύτερης αλυσίδας του κλάδου στην Ελλάδα, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 12.585 τ.μ.
- 100% πληρότητα, ετήσιο μισθωτικό έσοδο ίσο με 5% των πωλήσεων και ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα €808 χιλ. ετησίως
- Τίμημα : **€8,5 εκατ.**
- Δημιουργία αξίας 31.12.2015: **€0,5 εκατ.**



Εμπορικό κατάστημα οικιακού εξοπλισμού Praktiker στη Μάνδρα Αττικής

Απόδοση εισόδου 9,5% / Ολοκληρώθηκε τον Μάϊο 2015

- Ταυτόχρονη απόκτηση & εκμίσθωση καταστήματος, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 12.420 τ.μ.
- 100% πληρότητα, ετήσιο μισθωτικό έσοδο ίσο με 5% των πωλήσεων και ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα €617 χιλ. ετησίως
- Τίμημα: **€6,5 εκατ.**
- Δημιουργία αξίας 31.12.2015: **€1,4 εκατ.**

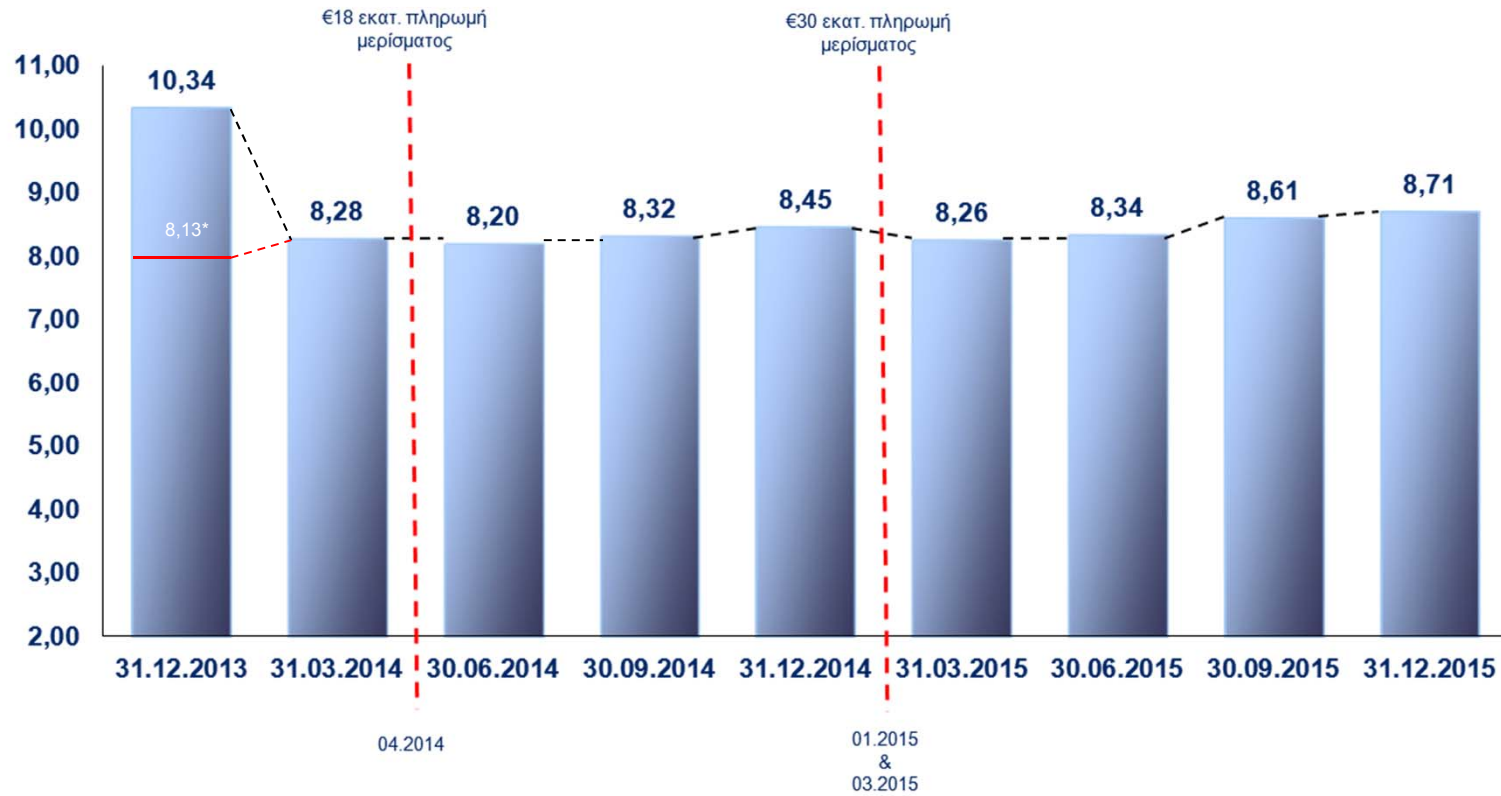


Χαρτοφυλάκιο 9 καταστημάτων Mart Cash & Carry (πρώην Makro) σε διάφορες τοποθεσίες στην Ελλάδα

Απόδοση εισόδου 9,5% / Ολοκληρώθηκε τον Αύγουστο 2015

- Ταυτόχρονη απόκτηση & εκμίσθωση του χαρτοφυλακίου της αλυσίδας, εκ των μεγαλύτερων του χονδρικού εμπορίου στην Ελλάδα, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 99.300 τ.μ. περίπου
- 100% πληρότητα, ετήσιο μισθωτικό έσοδο ίσο με 1,45% των πωλήσεων και ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα €5,7 εκατ. ετησίως
- Τίμημα: **€60 εκατ.**
- Δημιουργία αξίας 31.12.2015: **€17,5 εκατ.**

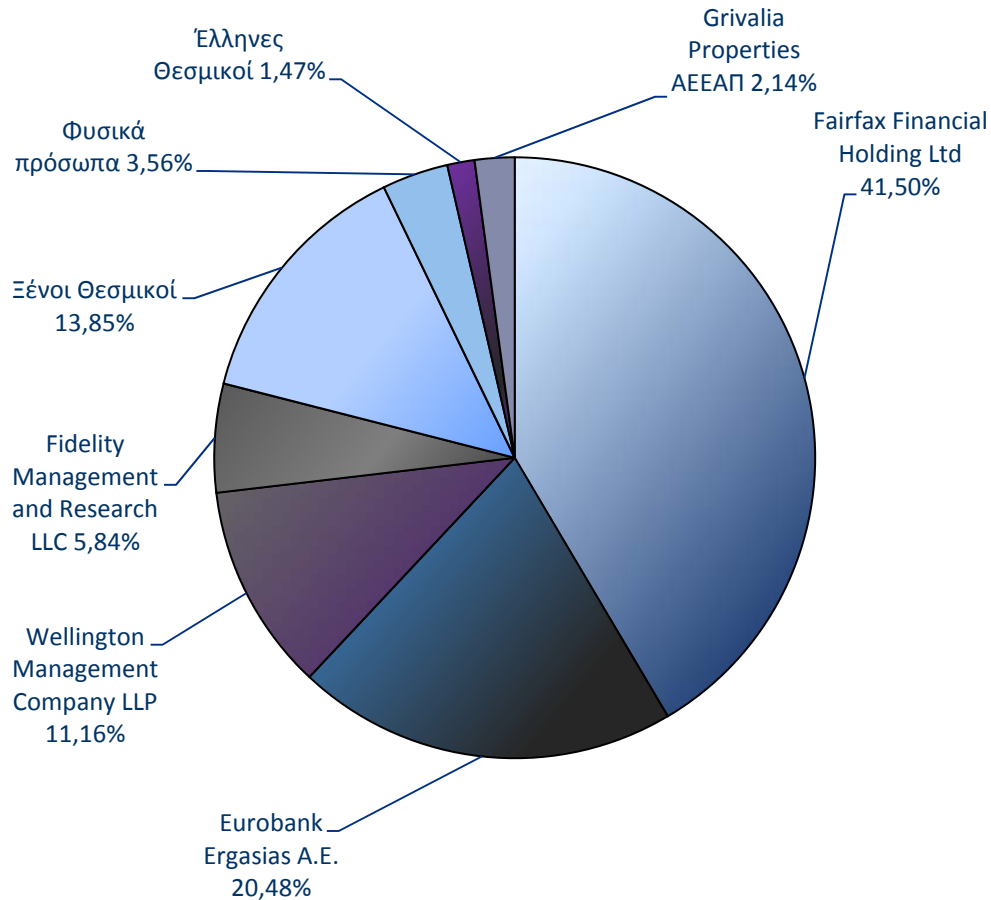
NAV ανά μετοχή



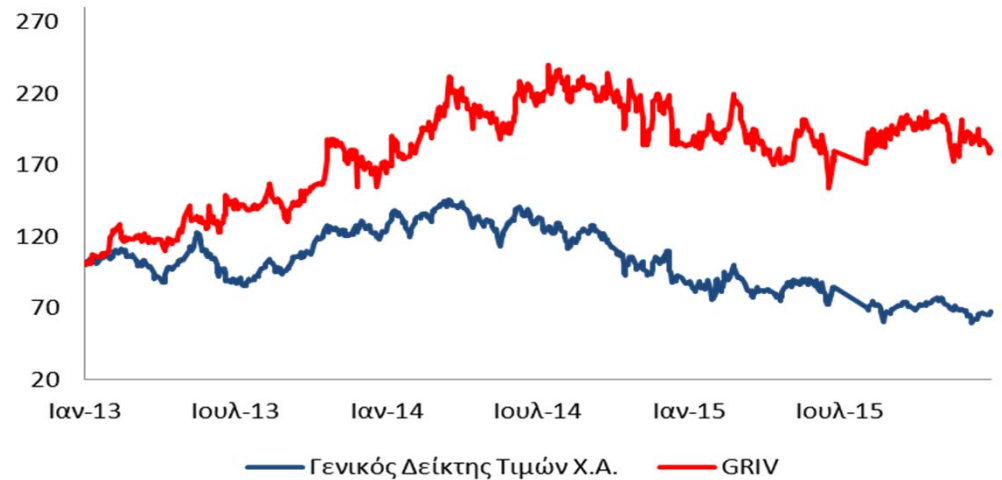
* : €8,13 είναι το προσαρμοσμένο NAV 31.12.2013 λαμβάνοντας υπόψη 101,26 εκατ. μετοχές έναντι 61 εκατ. μετοχές

NAV και Πληροφορίες Μετοχής

Μετοχική σύνθεση



Grivalia Properties σε σύγκριση με τον Γενικό Δείκτη Τιμών Χ.Α.



Πληροφορίες μετοχής

Σύνολο μετοχών σε κυκλοφορία: 101.260.000

Σύνολο ιδίων μετοχών: 2.164.784

Τιμή μετοχής την 31.12.2015: € 7,37

Κεφαλαιοποίηση την 31.12.2015: € 746 εκατ.

15^η στο Χ.Α. σύμφωνα με τη μέση ετήσια κεφαλαιοποίηση της Εταιρείας

NAV την 31.12.2015: €882 εκατ.

NAV ανά μετοχή την 31.12.2015: € 8,71

ΑΕΕΑΠ: Ένα σταθερό & διαφανές πλαίσιο λειτουργίας

Επενδύουν σε

- Όλα τα είδη εμπορικών ακινήτων συμπεριλαμβανομένου του ξενοδοχειακού τομέα, μαρίνων ελλιμενισμού κλπ
- Οικιστικά ακίνητα
- Μακροχρόνιες παραχωρήσεις χρήσης
- Ανάπτυξη ακινήτων ⁽¹⁾

Επενδύουν μέσω

- Απευθείας απόκτησης ακινήτων
- Κοινοπρακτικού τύπου εταιρειών-τουλάχιστον 25% των μετοχών τους και διατήρηση ελέγχου
- Εταιρειών ειδικού σκοπού -τουλάχιστον 80% των μετοχών τους
- Εταιρειών συμμετοχών - τουλάχιστον 80% των μετοχών τους
- Ρυθμισμένων αμοιβαίων κεφαλαίων και κεφαλαίων εναλλακτικών επενδύσεων - τουλάχιστον 80% των μετοχών τους

Οι ΑΕΕΑΠ

Μπορούν:

- Να δανείζονται έως το 75% του ενεργητικού τους
- Να δημιουργούν ειδικά οχήματα για σκοπούς χρηματοδότησης
- Να αποκτούν ακίνητα από τους μετόχους τους μέσω μίας εξαιρετικά ρυθμισμένης και διαφανούς διαδικασίας που απαιτεί τη διενέργεια της Γ.Σ.

Πρέπει:

- Να διανέμουν τουλάχιστον το 50% των καθαρών κερδών τους.

Φορολογικό καθεστώς

- Ετήσιος φόρος: 10% * (επιτόκιο ΕΚΤ + 1%) επί του ενεργητικού τους ⁽²⁾
- Απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων κατά την απόκτηση ακινήτων
- Τέλη Υποθηκοφυλακείων -1,75‰ επί της αξίας του αποκτώμενου ακινήτου
- Απαλλαγή από φόρο κεφαλαιακών κερδών
- Απαλλαγή από το φόρο κατά τη διανομή μερισμάτων

14 (1): Περιορισμοί: μέγιστο κόστος της ανάπτυξης ακινήτων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 40% της αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου.

(2): Σήμερα ο συντελεστής φόρου ανέρχεται σε 0,105% βάσει επιτοκίου ΕΚΤ ίσου με 0,05%.